

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - tự do - Hạnh phúc

THUYẾT MINH
NHIỆM VỤ VÀ DỰ TOÁN

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

ĐIỂM XEN CƯ NÔNG THÔN THÔN MAI CHỮ (GIAI ĐOẠN II), XÃ ĐÔNG
NAM HUYỆN ĐÔNG SƠN, TỈNH THANH HÓA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHIỆM VỤ VÀ DỰ TOÁN

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

**ĐIỂM XEN CƯ NÔNG THÔN THÔN MAI CHỮ (GIAI ĐOẠN II), XÃ ĐÔNG
NAM HUYỆN ĐÔNG SƠN, TỈNH THANH HÓA**

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2023

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN

ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HUYỆN ĐÔNG SƠN

P.GIÁM ĐỐC

Nguyễn Huy Đức

Thanh Hóa - 2023

MỤC LỤC

I. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT VÀ CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH.	4
1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:	4
2. Mục tiêu và yêu cầu phát triển đô thị đối với khu vực quy hoạch.	4
3. Căn cứ lập quy hoạch:	5
3.1. Các căn cứ pháp lý.	5
3.2. Các cơ sở tài liệu:	5
4. Đánh giá tổng hợp hiện trạng khu vực quy hoạch và vùng phụ cận.	6
4.1. Hiện trạng cơ sở hạ tầng xã hội:	6
4.2. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch:	6
II. CÁC YÊU CẦU NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH	9
1. Tên đồ án.	7
2. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu.	7
3. Đánh giá hiện trạng khu vực nghiên cứu quy hoạch.	7
3.1. Địa hình:	7
3.2. Hiện trạng sử dụng đất:	7
3.3. Hiện trạng dân số:	8
3.4. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan:	8
3.5. Hiện trạng các công trình hạ tầng kỹ thuật:	8
3.6. Đánh giá sơ bộ hiện trạng	9
4. Tính chất, chức năng.	9
5. Các chỉ tiêu áp dụng trong đồ án quy hoạch.	9
5.1. Dự báo quy mô dân số:	9
5.2. Các chỉ tiêu sử dụng đất, xây dựng, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật:	9
6. Các yêu cầu đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng	10
6.1. Yêu cầu về khảo sát, điều tra hiện trạng:	10
6.2. Yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng:	11
6.3. Yêu cầu về quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.	11
7. Dự kiến các hạng mục công trình đầu tư xây dựng trong khu vực quy hoạch:	12
7.1. Công trình hạ tầng xã hội :	12
7.2. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:	12
III. HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ	12
1. Yêu cầu về hồ sơ sản phẩm:	12
1.1. Hồ sơ sản phẩm khảo sát địa hình	12
1.2. Hồ sơ sản phẩm quy hoạch:	12
2. Dự toán kinh phí và nguồn vốn:	13
IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN	14
1. Thời gian và tiến độ	14
2. Trách nhiệm của các bên liên quan	14
V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	14

THUYẾT MINH NHIỆM VỤ VÀ DỰ TOÁN
QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
ĐIỂM XEN CƯ NÔNG THÔN THÔN MAI CHỮ (GIAI ĐOẠN II), XÃ ĐÔNG
NAM HUYỆN ĐÔNG SƠN, TỈNH THANH HÓA

I. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT VÀ CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH.

1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:

Khai thác tiềm năng lợi thế tại khu vực cho các mục đích phát triển kinh tế xã hội, cũng như khắc phục các yếu tố kém về cơ sở hạ tầng, môi trường, sẽ tạo cơ sở pháp lý quan trọng đảm bảo việc quản lý và đầu tư xây dựng theo đúng với quy hoạch, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội trong giai đoạn mới, khai thác, định hướng phát triển bền vững;

Xây dựng và phát triển đô thị Đông Sơn đồng bộ và hiện đại với tiêu chí nâng tầm đô thị theo hướng đô thị, bền vững theo mô hình đô thị thông minh; kết hợp phát triển kinh tế, xã hội với quốc phòng an ninh có Tầm nhìn - Bản sắc - Cạnh tranh trong khu vực.

Vì vậy việc tiến hành lập Quy hoạch chi tiết 1/500 điểm Điểm xen cư nông thôn thôn Mai Chũ (Giai đoạn II), xã Đông Nam, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa là hết sức cần thiết, đảm bảo sử dụng, khai thác quỹ đất có hiệu quả, đầu tư cơ sở hạ tầng và xây dựng chỉnh trang đô thị, nhằm đáp ứng nhu cầu về phát triển đô thị, đồng thời cải tạo môi trường cảnh quan quanh khu vực.

2. Mục tiêu và yêu cầu phát triển đô thị đối với khu vực quy hoạch.

2.1 : Mục tiêu

- Cụ thể hóa nội dung quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa đến năm 2040 đang trình phê duyệt;

- Làm cơ sở pháp lý đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch và là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng.

- Khớp nối các quy hoạch chi tiết và các dự án đã và đang triển khai trong khu vực để đảm bảo sự đồng bộ, hoàn thiện về hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo sự kết nối hạ tầng kỹ thuật với bên ngoài khu quy hoạch có không gian kiến trúc và môi trường sống hiện đại.

- Hình thành khu ở mới có không gian kiến trúc hiện đại, hài hoà giữa khu vực xây dựng mới và khu vực hiện có, tạo quỹ đất phục vụ nhu cầu ở của nhân dân

trong khu vực và vùng phụ cận đồng thời tạo nguồn thu cho ngân sách từ việc khai thác quỹ đất.

- Xác định rõ các chức năng sử dụng đất và đề xuất các quy định kiểm soát phát triển hợp lý cho từng ô đất. Làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng;

2.2. Quan điểm lập quy hoạch

- Tuân thủ đồ án quy hoạch vùng định hướng phát triển tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040;

- Cấu trúc quy hoạch cần rõ ràng và linh hoạt nhằm đáp ứng cho hiện tại và tầm nhìn tương lai;

- Tạo dựng cảnh quan tạo nên khu dân cư lý tưởng, tiện nghi, thân thiện và an toàn cho người sử dụng;

- Gắn kết mạng lưới hạ tầng kỹ thuật khu vực nghiên cứu với mạng lưới hiện có và mạng lưới chung của toàn khu vực tạo thành một hệ thống hoàn chỉnh;

3. Căn cứ lập quy hoạch:

3.1. Các căn cứ pháp lý.

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số: 21/2017/QH14 ngày 24 tháng 11 năm 2017;

- Nghị định 72/2019/NĐ-CP Ngày 30/08/2019 của chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của ND 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và ND 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Thông tư số: 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, Ban hành kèm theo TT này là QCVN:01:2019/BXD;

- Thông tư số: 01/2017/TT-BTNMT ngày 09/02/2017 của bộ tài nguyên môi trường về việc quy định định mức sử dụng đất xây dựng cơ sở văn hóa, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục và đào tạo, cơ sở thể dục thể thao;

- Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

- Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

3.2. Các cơ sở tài liệu, số liệu:

- Hồ sơ quy hoạch vùng huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040.
- Bản đồ địa chính xã Đông Nam.
- Các dự án đã và đang triển khai trong và ngoài khu vực nghiên cứu quy hoạch;
- Các tài liệu, số liệu điều tra mới nhất về điều kiện tự nhiên và hiện trạng khu vực nghiên cứu quy hoạch.
- Bản đồ khảo sát tỷ lệ 1/500 khu vực lập quy hoạch.

4. Đánh giá tổng hợp hiện trạng khu vực quy hoạch và vùng phụ cận.

4.1. Hiện trạng sử dụng đất:

- Khu vực dự kiến lập quy hoạch hiện nay chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp (đất trồng lúa kém hiệu quả và ao hồ mặt nước).
- Dân cư hiện trạng hầu như không có, các công trình xây dựng tạm bợ.
- Thống kê hiện trạng sử dụng đất, phần lớn là đất nông nghiệp kém năng suất, và một số phần đất trang trại, còn mộ ...

4.2. Hiện trạng cơ sở hạ tầng xã hội:

- Địa hình hiện trạng chủ yếu là ruộng, cao độ nền từ 1.50 - 3.50 m; gồ cao ở các tuyến bờ mương, đường nội đồng và khu dân cư;
- Hướng dốc chung của khu vực có cao độ giảm dần từ khu dân cư hiện trạng phía Nam về khu vực đất nông nghiệp hiện hữu.

4.3. Hiện trạng giao thông:

- Trong khu vực có tuyến đường bê tông hiện trạng kết nối giao thông khu vực ra tuyến đường nhựa liên xã.
- Còn lại là các tuyến đường bê tông trong khu dân cư và nội đồng nhỏ;

4.4. Hiện trạng cấp điện:

- Khu vực quy hoạch có hệ thống đường điện hạ thế đang cung cấp điện cho khu vực dân cư hiện trạng quanh khu vực quy hoạch;

4.5. Hiện trạng cấp nước, thoát nước:

- Hiện khu vực quy hoạch có hệ thống cấp nước tưới nông nghiệp nước sạch sinh hoạt có hệ thống từ nhà máy nước sạch huyện Đông Sơn.
- Hiện khu vực có hệ thống kênh mương tưới tiêu nội đồng. Nước mưa và nước thải sinh hoạt của khu vực lân cận chủ yếu là tự thấm và thoát ra ruộng sau đó theo kênh mương thoát ra sông;

4.2. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch:

Căn cứ Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 17 tháng 03 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh

Hóa đến năm 2040 thì vị trí khu đất quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Đông Nam với diện tích 3,72ha dân cư phục vụ dự kiến cho 500 người với quy mô như vậy được xếp vào quy mô đất nhóm nhà ở (gồm nhà liền kề, biệt thự, đất công cộng, cây xanh thể thao, đất giao thông nội bộ và bãi đỗ xe phục vụ nhóm ở...).

- Dựa trên tình hình thực tế và nhu cầu đầu tư mỗi khu vực đảm nhận một chức năng nhóm ở riêng trong khu đất của mình để đảm bảo quy chuẩn, quy định của nhà nước, đồng thời bổ trợ cho nhau tạo thành một đơn vị ở hoàn chỉnh.

II. CÁC YÊU CẦU NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH

1. Tên đồ án.

Quy hoạch chi tiết 1/500 điểm dân cư nông thôn Trung Tâm xã Đông Nam, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa

2. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu.

Nằm trên địa giới hành chính xã Đông Nam, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Ranh giới cụ thể như sau:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch khu dân cư đô thị có giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp : Đường đường Đông Nam đi đường vành đai phía Tây;

- Phía Nam giáp : Đất nông nghiệp;

- Phía Đông giáp : Đường vành đai 2 - phía Tây;

- Phía Tây giáp : Giáp dự án điểm dân cư nông thôn thôn Mai Chũ (giai đoạn 1);

*) Quy mô lập quy hoạch khoảng: 3,72 ha.

*) Diện tích đo vẽ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500: 4,80 ha.

3. Đánh giá hiện trạng khu vực nghiên cứu quy hoạch.

3.1.Địa hình:

Là đất nông nghiệp có hướng dốc thoát nước từ Bắc xuống Nam khu đất tương đối bằng phẳng.

3.2. Hiện trạng sử dụng đất:

Với quy mô 3,72 ha, bao gồm:

THỐNG KÊ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	PHÂN LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)

1	ĐẤT RUỘNG LÚA	31206,39	83,68
2	ĐẤT DÂN CƯ HIỆN TRẠNG	373,25	1,00
3	MƯƠNG ĐẤT	1657,80	4,45
4	BỜ ĐẤT, ĐƯỜNG NỘI ĐỒNG	4055,16	10,87
TỔNG		37292,60	100,00

3.3. Hiện trạng dân số:

- Khu vực lập quy hoạch chi tiết khu dân cư chủ yếu là đất nông nghiệp và kênh mương giao thông nội đồng.
- Dân cư hiện trạng tập chung gần khu vực các tuyến đường liên xã, liên thôn.

3.4. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan:

- Cảnh quan xung quanh khu vực chủ yếu là dân cư hiện trạng và đất nông nghiệp;

3.5. Hiện trạng các công trình hạ tầng kỹ thuật:

3.5.1 Giao thông

Giao thông đối ngoại: Khu đất có tuyến đường bê tông liên xã kết nối đi các xã lân cận.

Giao thông đối nội: Hệ thống đường giao thông đối nội trong khu vực chủ yếu là đường bê tông nhỏ, đường đất đất, đường bờ thửa phục vụ nhu cầu canh tác và sản xuất nông nghiệp.

3.5.2 Hiện trạng thoát nước mặt: Khu vực nghiên cứu chủ yếu thoát và ngấm theo hướng tự nhiên và đổ ra kênh nam;

3.5.3 Hiện trạng vệ sinh môi trường:

Trong giới hạn khu vực nghiên cứu không có nguồn gây ô nhiễm ảnh hưởng đến môi trường.

3.5.4 Hiện trạng cấp nước:

Sử dụng hệ thống cấp nước sạch của huyện Đông Sơn.

3.5.5 Hiện trạng cấp điện:

Trong khu vực có tuyến điện hạ thế cung cấp cho khu dân cư quanh khu vực;

3.5.6 Hiện trạng thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

Trong giới hạn khu vực nghiên cứu phần lớn là đất ruộng. Tuy nhiên, tổng thể khu vực không có nguồn gây ô nhiễm ảnh hưởng đến môi trường.

3.5.7 Đánh giá đất xây dựng:

- Căn cứ vào một số yếu tố tự nhiên, hiện trạng ngập úng, qua điều tra thực tế, sơ bộ đánh giá và phân loại đất xây dựng như sau:

- Địa hình khá bằng phẳng, tương đối thuận lợi để phát triển xây dựng, tuy nhiên cần lưu ý độ dốc phải đảm bảo thoát nước tự chảy khi tôn nền khu vực ruộng trũng có độ dốc địa hình $<0,004$.

- Những khu vực phát triển xây dựng trên đất ruộng cần tôn tạo đến chiều cao trung bình từ $1 \div 2$ m, để tránh ngập úng, hài hòa với hiện trạng đã xây dựng.

3.5.8 Hệ thống thông tin liên lạc

Trong phạm vi quy hoạch nằm trong vùng phủ sóng của hệ thống điện thoại di động Mobiphone, Vinaphone, Viettel và các mạng di động khác do vậy có thể đáp ứng mọi nhu cầu về thông tin liên lạc. Tuy nhiên, khu vực quy hoạch hiện chưa có tuyến cáp quang chạy qua.

3.5.9 Các dự án đã và đang triển khai xung quanh khu vực

1. Mặt bằng phía Bắc đã triển khai.

3.6.Đánh giá sơ bộ hiện trạng

Thuận lợi:

- Là khu đất khá thuận lợi với quỹ đất rộng và bằng phẳng;
- Khu đất bằng phẳng không có công trình xây dựng kiên cố nên thuận lợi cho việc đền bù giải phóng mặt bằng;

Khó khăn:

- Khối lượng san nền tương đối lớn
- Công bố quy hoạch trưng cầu ý kiến nhân dân và thu hồi đất đền bù lập quy hoạch gặp nhiều khó khăn với những ý kiến trái chiều;
- khu vực chưa được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chung 1/2000 đây cũng là thách thức cho việc đầu tư dự án;

4. Tính chất, chức năng.

Với tính chất là khu dân cư mới phát triển quy mô của nhóm nhà ở có các chức năng chính bao gồm : Nhà ở liền kề,nhà văn hóa công cộng,khuôn viên cây xanh thể dục thể thao, mầm non và các công trình giao thông hạ tầng kỹ thuật đáp ứng nhu cầu cho người dân trong khu vực;

5. Các chỉ tiêu áp dụng trong đồ án quy hoạch.

5.1. Dự báo quy mô dân số:

Dự kiến dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 500 người.

5.2. Các chỉ tiêu sử dụng đất, xây dựng, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật:

3.1. Các khu chức năng:

- Dự kiến tổ chức thành các khu chức năng sau:

- + Khu dân cư mới (Nhà ở liên kết, Biệt thự);
- + Trường mầm non;
- + Nhà văn hóa, bãi đỗ xe công cộng;
- + Khuôn viên cây xanh, sân vui chơi, thể dục thể thao.

3.2. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- + Đất ở: $50 \text{ m}^2/\text{người}$;
- + Đất công trình công cộng: $1,0 - 2,0 \text{ m}^2/\text{người}$.
- + Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao: $2,0 - 3,0 \text{ m}^2/\text{người}$.

3.3. Các chỉ tiêu xây dựng:

Công trình nhà ở liên kết: Tầng cao trung bình 2 - 5 tầng, mật độ xây dựng từ 80%- 90%.

Công trình nhà ở Biệt thự: Tầng cao trung bình 2 - 3 tầng, mật độ xây dựng từ 50%- 60%.

Công trình công cộng: Tầng cao trung bình từ 1 - 2 tầng, mật độ xây dựng từ 20%-40%.

Công trình hỗn hợp: Tầng cao trung bình từ 2-7 tầng, mật độ xây dựng từ 50%-60%.

Công trình giáo dục: Tầng cao trung bình từ 1 - 2 tầng, mật độ xây dựng từ 50%-60%.

3.4. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Đất giao thông 25 - 30%.
- Cấp điện: $1.500 \text{ KWh}/\text{người}/\text{năm}$.
- Cấp nước: $150 \text{ lít}/\text{người}/\text{ngđ}$.
- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt
- Chỉ tiêu xử lý chất thải: $1,2 \text{ kg}/\text{người}/\text{ngày-đêm}$
- Rác thải: Thu gom và xử lý 100%.

(Các chỉ tiêu quy hoạch sẽ được làm rõ, xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trên cơ sở tuân thủ các quy định tại quy chuẩn, Tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện hành)

6. Các yêu cầu đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng

6.1. Yêu cầu về khảo sát, điều tra hiện trạng:

- Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 hệ toạ độ VN2000, độ cao Nhà nước, ranh giới xác định kèm theo nhiệm vụ.

- Các số liệu điều tra hiện trạng về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, hạ tầng kỹ thuật...phải sử dụng số liệu điều tra mới nhất, có hệ thống bảng biểu kèm theo.

- Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, kiến trúc cảnh quan, di tích lịch sử - văn hoá, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có.

6.2. Yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng:

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định trong quyết định số 1879/QĐ-UBND ngày 17/6/2014 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch chung thị trấn huyện lỵ, Huyện Đông Sơn, Tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030;

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

- Thiết kế đô thị phải xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một, hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

- Đánh giá tác động môi trường, đề xuất biện pháp giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường.

6.3. Yêu cầu về quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt san nền trên tổng thể khu vực và đối với từng lô đất;

- Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung, quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm) và hệ thống công trình ngầm, tuynel kỹ thuật;

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp điện; Vị trí, quy mô các trạm điện, mạng lưới đường trung hạ thế, điện chiếu sáng đô thị và thông số kỹ thuật chi tiết;

- Xác định mạng lưới thoát nước; Vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải, mạng lưới đường ống và thông số kỹ thuật chi tiết;
- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;
- Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

7. Dự kiến các hạng mục công trình đầu tư xây dựng trong khu vực quy hoạch:

7.1. Công trình hạ tầng xã hội :

- Các hạng mục công trình công cộng, dịch vụ, phục vụ nhóm ở.
- Các hạng mục công trình nhà ở (Nhà liên kế, nhà biệt thự;).

7.2. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông;
- San nền, thoát nước;
- Cấp điện;
- Cấp nước;
- Thoát nước thải, vệ sinh môi trường;
- Thông tin liên lạc.

III. HỒ SƠ SẴN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ

1. Yêu cầu về hồ sơ sản phẩm:

1.1. Hồ sơ sản phẩm khảo sát địa hình

Bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500 phục vụ nghiên cứu quy hoạch (Hệ tọa độ VN 2000, độ cao nhà nước).

Thành phần hồ sơ gồm: Phương án khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 ; Báo cáo kết quả khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500; Bản đồ định hình tỷ lệ 1/500; Đĩa CD ghi File bản đồ địa hình

1.2. Hồ sơ sản phẩm quy hoạch:

(Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù).

Sản phẩm quy hoạch số lượng 08 bộ, bao gồm:

a. Thành phần bản vẽ:

TT	Tên bản vẽ	Bản vẽ quy hoạch	
		Bản vẽ màu	Bản vẽ màu thu nhỏ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/5000	A3
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/500	A3

3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/500	A3
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500	A3
5	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	1/500	A3
6	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật	1/500	A3
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường	1/500	A3
8	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500	A3
9	Thiết kế đô thị	Tỷ lệ thích hợp	
10	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có)	Tỷ lệ thích hợp	

b. Thuyết minh và các văn bản kèm theo:

- Thuyết minh đồ án quy hoạch (có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, các văn bản pháp lý liên quan).

- Dự thảo tờ trình, Quyết định phê duyệt,

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị (Nội dung theo quy định tại Khoản 3 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo).

- Đĩa CD lưu trữ toàn bộ hồ sơ đồ án quy hoạch.

2. Dự toán kinh phí và nguồn vốn:

- Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

- Căn cứ đơn giá khảo sát xây dựng tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Quyết định số: 3183/QĐ-UBND ngày 23/8/2016 của UBND tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số: 1235/QĐ-UBND ngày 16/4/2013 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chi phí nhân công và máy thi công trong dự toán xây dựng theo mức lương tối thiểu mới.

a. Tổng kinh phí tính toán: 408.138.000 đồng

Bằng chữ: Bốn trăm linh tám triệu một trăm ba tám nghìn đồng.

Gồm: (1) Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch: **30.288.984** đồng

(2) Chi phí lập đồ án quy hoạch: **230.388.680** đồng

(3) Chi phí khác: **63.810.000** đồng

(4) Chi phí khảo sát đo vẽ địa hình: **83.700.434** đồng

b. Nguồn vốn:

- Toàn bộ chi phí nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điểm Điểm xen cư nông thôn thôn Mai Chũ (Giai đoạn II), xã Đông Nam, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa, do UBND huyện Đông Sơn chi trả.

IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Thời gian và tiến độ

- Thời gian lập nhiệm vụ : không quá 30 ngày.
- Thời gian lập đồ án : Không quá 6 tháng kể từ khi nhiệm vụ quy hoạch đô thị được phê duyệt, không kể thời gian trình thẩm định và phê duyệt.

2. Trách nhiệm của các bên liên quan

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân huyện Đông Sơn.
- Cơ quan thỏa thuận: Sở Xây dựng Thanh Hóa.
- Đại diện chủ đầu tư: Ban QLDA đầu tư xây dựng huyện Đông Sơn.
- Cơ quan tư vấn khảo sát, lập quy hoạch: thực hiện theo luật định.
- Cơ quan phối hợp : các xã, thị trấn có trong phạm vi, và các ban, ngành chức năng liên quan;

*** Trách nhiệm của chủ đầu tư**

- Cung cấp các tài liệu, số liệu và các văn bản chủ trương có liên quan cho cơ quan tư vấn.
- Tổ chức hội nghị tham vấn, thỏa thuận với các ngành, các cấp và các bên liên quan trước khi thẩm định trình duyệt.
- Giám sát, kiểm tra đôn đốc thực hiện theo tiến độ và chất lượng đồ án.

*** Trách nhiệm của cơ quan tư vấn.**

- Phối hợp với các xã, thị trấn trong khu vực lập quy hoạch, các ngành liên quan, thu thập số liệu, tài liệu, khảo sát đo vẽ bản đồ theo quy định của nhà nước.
- Tổ chức nghiên cứu, báo cáo, xin ý kiến nhân dân về nhiệm vụ, đồ án quy hoạch, hiệu chỉnh sửa đổi hồ sơ, hướng dẫn sử dụng hồ sơ, tham gia trong việc thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch.
- Phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức công bố quy hoạch được duyệt theo quy định hiện hành.

V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Thuyết minh nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 “Điểm xen cư nông thôn thôn Mai Chử (giai đoạn II), xã Đông Nam, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa” được lập tuân thủ theo quy hoạch chung và các căn cứ của pháp luật hiện hành.

Kính đề nghị Sở xây dựng Thanh Hóa xem xét phê duyệt nhiệm vụ và dự toán để huyện Đông Sơn có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo.

PHỤ LỤC

CÁC BẢNG BIỂU CHI TIẾT KÈM THEO

- Các văn bản pháp lý có liên quan.
- Biên bản họp hội nghị lấy ý kiến nhân dân.
- Bản vẽ hiện trạng.
- Sơ đồ vị trí giới hạn khu đất.